

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30.09.2011 TARİHİNDE SONA  
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FAALİYET RAPORU**

# AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2011 YILI 9 AYLIK FAALİYET RAPORU

**Raporun Dönemi** : 01.01.2011 – 30.09.2011

**Ortaklığın Unvanı** : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### **Sirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri**

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

**Merkez Adresi** : Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:7 1.Levent/Şişli/İSTANBUL  
Şubemiz Bulunmamaktadır.

**Telefon No** : 0212 344 12 88

**Faks No** : 0212 344 12 86

**İnternet Adresi** : [www.avrasyagyoy.com.tr](http://www.avrasyagyoy.com.tr)

### **Şirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri**

#### **Yönetim Kurulu**

Murat ARAZ	Başkan
Mustafa BAŞ	Üye
Güray GÜNAY	Üye
Nuh UÇAR	Üye

#### **Denetim Kurulu**

Tarık CENGİZ  
Uğur ÖZTÜRK

Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri 1 yıllık bir süre için seçilmişlerdir.

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet UĞURLU 27.06.2011 tarihinde görevinden ayrılmıştır. Yerine 17.10.2011 tarih ve 159 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında Nuh UÇAR bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmıştır..

### **Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı**

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket esas sözleşmesinin 14'nci maddesinde belirtilen yetkilere sahiptir.Esas Sözleşmemizin 23.maddesi denetçilerin niteliklerini ve görevlerini Türk Ticaret Kanunu 353-357.maddeleri çerçevesinde yapacaklarını belirtmektedir.

### **Şirketimiz Ortaklık Yapısı**

30.09.2011 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

<b>Ortakların Unvanı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Pay Tutarı</b>	<b>Sermayeye Oranı</b>
Galip ÖZTÜRK	A	6.000.-TL	%0,01
Galip Öztürk Holding A.Ş.	B	65.436.601.-TL	%90,89
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	B	50.000.-TL	%0,06
Diğer Ortaklar (Halka Açık)	B	6.507.391.-TL	%9,04
<b>Toplam</b>		<b>72.000.000.-TL</b>	<b>%100,00</b>

### **Şirketin Sermayesi, Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar:**

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 480 milyon TL çıkarılmış(ödenmiş) sermayesi ise 72.000.000 TL'dir.

<b>Ortakların Unvanı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Pay Tutarı</b>	<b>Sermayeye Oranı</b>
Galip Öztürk Holding A.Ş.	B	65.436.601.-TL	%90,89

### **Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklikleri**

Dönem İçinde Esas Sözleşmemizin “**Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları**” başlıklı 6.maddesi tadil edilmiş 30/05/2011 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında onaylanmıştır.

### **Vizyon & Stratejimiz**

Şirket'imiz düşük risk optimal karlılık hedefi ile bir tarafta portföyünü istikrarlı bir şekilde büyütmeyi hedeflerken, diğer tarafta ülkemize katma değer sağlayan yatırımları hayata geçirmeyi gaye edinmiştir.

#### **Stratejik Hedefler**

Şirket portföyünü, düzenli kira getirisi ve değer artışı ile yüksek kazançlar sağlayacak ticari gayrimenkullerden oluşturmayı ana yatırım politikası olarak benimsemiştir. Şirket yatırımlarını öncelikli olarak yurtiçinde gerçekleştirmeyi planlamakla birlikte, uygun yatırım fırsatlarının bulunması durumunda yurtdışında da başka projelerle ilgilenmeyi düşünebilir.

Şirket yatırımlarında yüksek risk-yüksek getiri yerine, düşük risk-optimal karlılığı ana ilke olarak belirlemiştir. Buna göre Şirket, risk içeren büyük konut projelerine kıyasla, devamlı kira getirisi mevcut, gayrimenkul projelerine öncelik vererek sürdürülebilir karlılık için çalışacaktır.

Ticari Gayrimenkul Yatırımları ile büyümeyi düşünen Şirket için, kısa vadeli hedefler arasında konut projelerine yatırım bulunmamaktadır. Ancak potansiyel karlılığı yüksek olan konut projeleri, Şirket'in belirli bir büyüklüğe ulaşması sonrasında uzun vadeli hedefleri içerisinde yer alabilir.

Yine Şirket'in düşük risk-optimal karlılık ilkesi gereği, yatırımlarının büyük bir bölümünü özkaynakları ile geri kalan kısmını ise banka kredileri ile finanse etmeyi planlamaktadır.

### **Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

Şirketimiz İştiraki veya Bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

## **GYO Sektörü ve Sektördeki Yerimiz**

GYO Sektörü;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Seri: VI, No:11 sayılı Tebliğ kapsamında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumlarıdır. Bu Tebliğin yayım tarihinden önce kuruluş veya dönüşüm suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kazanmış ortaklıkların, kendilerine bu Tebliğin yayım tarihinden önce tanınan sürelerde, çıkarılmış sermayelerinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka arz edilmesi ve tüm paylarının kayda alınması talebiyle Kurula başvuruda bulunmaları gereklidir. Söz konusu Tebliğ gereği, kuruluş tarihinden azami 3 ay sonra en az %25 oranında hisselerini halka arz etmek üzere Kurul'a başvurmakla yükümlü GYO'lar, tabii bulunduğu mevzuat ve yasal zorunluluklar nedeniyle kurumsal yapıya sahip, şeffaf kuruluşlardır. Ortaklıklar, kurumsal sermayenin gayrimenkul sektörüne girebilmesine, büyük kapsamlı projelerin gerçekleştirilebilmesine ve bireysel küçük yatırımcıların katma değeri yüksek projelere doğrudan yatırım yapabilmesine fırsat sağlayan yatırım araçlarıdır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları temel olarak inşaat ve gayrimenkul sektörü içerisinde yer almaktadır. İnşaat sektörü, Türk ekonomisinin öncü sektörüdür. Büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, yüksek katma değer yaratması, istihdam potansiyelinin yüksekliği, başta imalat sektörü olmak üzere diğer sektörlerle sıkı bir girdi çıktı ilişkisi içerisinde olması ve yurt dışındaki faaliyetlerin döviz kazandırıcı etkisi nedeniyle sektör ekonomi için bir lokomotif işlevi görmektedir.

Gayrimenkul piyasası, ülkemizin genel ekonomik ve demografik değişimlerinden direkt olarak etkilenen bir yapıya sahiptir. Artan nüfus ve iç göçler belirli bölgelerde piyasayı hareketlendirirken, ekonomideki dalgalanmalar genel olarak daralmalara neden olmaktadır. Tek kullanıcıya yönelik konutlar, çok kullanıcıya yönelik konutlar, ofis ve iş merkezleri, alışveriş merkezleri, turistik tesisler ve oteller, sanayi tesisleri gayrimenkul sektörünün alt segmentleri arasında yer alır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, gayrimenkul sektöründe yer almasına karşın emlak komisyonculuğu ya da inşaat faaliyeti içerisinde değildir. GYO'lar; gayrimenkul portföylerinin işletilmesi, gayrimenkul yatırımları finansmanı ve proje geliştirme işlevleri ile yatırımcıların kaynaklarını bir portföyde toplayarak gayrimenkul projelerine yatırım yapan finansal kurumlar olarak sermaye piyasası içerisinde de yer almaktadırlar.

GYO'ların Gelişimi;

1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yasal düzenlemeleri tamamlanarak hayata geçirilen GYO şirketleri ilk defa 2 Ocak 1997 tarihinde İMKB'de işlem görmeye başlamış ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) şirketleri sayısı Aralık 2010 tarihi itibarıyla 20'ye yükselmiştir. Ancak, İMKB'de işlem görmekte olan GYO'lar dışında da kuruluş izinlerini tamamlamış, uygun halka arz zamanını bekleyen kurumlar da vardır. Planlanan halka arzların tamamlanmasıyla önümüzdeki yıllarda GYO'ların sayısında ve toplam portföy büyüklüklerinde önemli bir artış olması beklenmektedir. Gayrimenkul sektöründe kurumsallaşmayı teşvik etmek amacıyla tanınan Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8/4 maddesi istisnası ile bu finansman modeline ilgi hızla artmıştır. 2004 yılında Sermaye Piyasası Mevzuatında GYO şirketlerine ilişkin hükümlerde ciddi değişikliklere gidilmiş ve yatırım alanları genişletilerek yatırımcıların korunması ve kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasına dair hükümler mevzuata ilave edilmiştir. Ülkemizde bireylerin tasarruflarının en büyük bölümünün gayrimenkullerden oluştuğu dikkate alındığında, inşaat sektörüne profesyoneller eliyle yönetilen kurumsal sermayenin girebilmesi büyük önem taşımaktadır. Uzun vadeli konut finansmanının uygulanabilir hale gelmesi ile sektöre kurumsal sermaye girişini sağlayan GYO'ların, yeni sermaye piyasası aracı olarak piyasalarda etkin bir rol kazanacağı beklenmektedir.

Başlangıç yıllarında daha çok kiralık gayrimenkul portföylerine yatırım yaparak büyüyen GYO şirketleri zaman içinde daha çok gayrimenkul geliştiriciliği fonksiyonuna kaymışlar; bunun sonucunda da portföy yapılarında geliştirme projelerinin oranı yükselmiştir. 2006 yılı itibarıyla ticari gayrimenkuller ağırlıklı bir portföy yapısına sahip olan GYO şirketleri, giderek artan bir şekilde konut ve alışveriş merkezi yatırımlarına yönelmeye başlamışlardır. GYO sektörü, ülkemizde henüz yeni olmasına rağmen şu ana kadar sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girmiştir. Devletin sağladığı vergi teşviki, birçok şirketi gayrimenkul yatırım ortaklığı kurmak suretiyle aktiflerinde atıl olarak duran gayrimenkulleri menkulleştirerek yeni finans kaynakları sağlama yoluna itmiştir. Gayrimenkul sektörünün talebi artan bir sektör olması, bu talebi karşılamak üzere kurumsal sermayeye ihtiyaç duyulması ve GYO'ların küçük yatırımcıların küçük meblağlar karşılığında da olsa gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanaklı kılması yeni GYO'ların sektöre girmesinde etkili olmuştur. Ülkemiz insanının tasarruflarının en büyük bölümünün gayrimenkullerden oluştuğu göz önünde bulundurulduğunda inşaat sektörüne profesyoneller eliyle yönetilen kurumsal sermayenin girebilmesi büyük önem arz etmektedir. Uzun vadeli konut finansmanının uygulanabilir hale gelmesi ile sektöre

kurumsal sermaye girişini sağlayan GYO' ların, yeni sermaye piyasası aracı olarak piyasalarda daha etkin bir rol oynaması beklenmektedir.

İMKB'de İşlem Gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları;

Mevcut durumda 21 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı İMKB'de işlem görmektedir. Portföyleri arsa, bina ve projelerden oluşan bu GYO'lar incelendiğinde portföylerinin ağırlıklı olarak, ofis/hizmet binaları, otel, rezidans, konut, alışveriş merkezlerinden oluştuğu görülmektedir. Portföy yapıları incelendiğinde alışveriş merkezi, ofis/hizmet binası gibi sadece kira getirisi ile faaliyet gösteren ortaklıklar olduğu gibi portföyünde konut, rezidans bulunan, ağırlıklı proje geliştirici GYO'lar da bulunmaktadır. Tek bir segmente odaklanmış, uzmanlaşmış GYO'lar yerine, portföy çeşitliliğine giden şirket sayısının daha fazla olduğu görülmektedir.

### **Ekonomik Gelişmeler**

2011 yılının ilk çeyreğinde borçlu Euro Bölgesi ülkelerine yönelik gelişmelerin yoğun olarak global piyasaları etkilediğini söyleyebiliriz. Bir yanda Yunanistan'da çözüme kavuşturulamayan borç sorunları diğer yanda ise Portekiz'de yaşanan siyasi belirsizlik Euro Bölgesi'ne yönelik endişelerin artmasına neden oldu. Bununla birlikte Japonya'da yaşanan deprem ile birlikte Fukushima nükleer reaktöründe oluşan radyoaktif sızıntı neticesinde global piyasalarda yaşanan tedirginlik arttı. Öte yandan Ortadoğu'da yaşanan gerginliklere Libya'da ki halk ayaklanmaları da eklenince özellikle petrol fiyatlarının hızla arttuğı bir dönem yaşandı.

2011'in ikinci çeyreğinde ise küresel büyümenin hız kestiğine yönelik endişelerin etkisiyle global piyasalarda dalgalı seyir devam etti. Yunanistan'ın borç krizine yönelik endişeler, Ortadoğu'da yaşanan siyasi gerginlikler ile ABD'den gelen büyümenin zayıfladığına yönelik belirsizlikler piyasadaki risk algısını büyük oranda değiştirmiş ve olumsuz yönde etkilemiştir. Türkiye diğer gelişmekte olan ülkelere nazaran yılın ilk yarısında hızlı bir büyüme sergilese de Avrupa ve Ortadoğu'da yaşanan ekonomik ve siyasi belirsizliklere piyasalar kayıtsız kalamadı. Dünya genelinde yükselen emtia fiyatları Türkiye'nin cari açığını tetiklemeye devam etti. TCMB'nin, hız kazanan kredi genişlemesinin önünü kesmeye yönelik aldığı tedbirler özellikle de bankaların kârlılıklarını azaltıcı önlemler olarak algılandı ve yurtiçi piyasalarda aşağı yönlü seyir izlenmesine neden oldu. TCMB'nin bankaların münzam karşılık oranlarını artırarak piyasadaki likiditeyi azaltıcı bir politika izlemesi ikinci çeyrekte İMKB'de önemli bir ağırlığı oluşturan banka hisselerinde satışlara yol açtı ve Bileşik Endeks'te önemli kayıplara neden oldu.

Temmuz ayı genelinde borç krizi yaşayan Euro Bölgesi ülkelerine İtalya ve İspanya gibi ülkelerin de eklenmesi küresel büyümenin yavaşladığına dair endişelere ivme kazandırdı. Temmuz ayı sonlarına doğru Yunanistan'a yapılacak yardım paketine dair olumlu gelişmeler, piyasaları kısa süreli rahatlatırsa da ABD'de Temmuz ayı boyunca zayıf gelen makroekonomik verilere, borçlanma tavanının artırılması konusunda uzlaşmaya varılamaması da eklenince küresel piyasadaki risk iştahında düşüş görüldü. Küresel riskin hızla arttığı bu dönemde artan cari açığı önlemeye yönelik çalışmalara hız kazandıran TCMB bir yandan da Türk Lirası'ndaki değer kayıplarının önünü geçmeye yönelik olarak döviz alım ihalelerini durdurdu ve bir yıldan uzun vadeli döviz yükümlülükleri üzerindeki münzam karşılıkları azalttı. Merkez Bankası tarafından yapılan müdahale sonucunda Türk Lirası kayıplarını az da olsa geri aldı.

Ağustos ayı genelinde ise Euro Bölgesinde devam eden borç krizi belirsizliği ve ABD'de beklentilerin altında gelen makroekonomik verilere, uluslar arası kredi derecelendirme kuruluşlarından S&P' nin ABD'nin kredi notunu indirmesi eklenince küresel piyasalarda satış baskısının arttığı bir ay izledik. Yurtiçi piyasalar da yurtdışı piyasalara kayıtsız kalmadı ve aşağı yönlü dalgalı bir seyir izledi. TCMB'nin politika faizini 50 baz puan düşürüp, döviz satış ihaleleri açmaya başlaması yurtiçi piyasaları rahatlatmaya yetmedi.

Eylül ayma baktığımızda ise TCMB'nin bankaların Türk Lirası rezerv yükümlülüklerinin %10'a kadar olan kısmını döviz cinsinden tutabileceklerine karar vermesi ve uluslar arası kredi derecelendirme kuruluşlarından Standard&Poor's'un Türkiye'nin yerel para cinsinden kredi notunu iki basamak birden yükselterek 'BB+' dan 'BBB-' ye yükseltmesi Bileşik Endeks'in Eylül ayını hafif yükselişle kapatmasını sağladı. Özetle Temmuz-Eylül dönemini kapsayan 3.Çeyrek, belirsizlilerin devam ettiği ve borsaların yön arayışında olduğu bir dönem oldu.

### **Dönem Kar/Zararı ve Portföy Değerine İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 30.09.2011 sonu itibariyle net karı (103.895) TL'dir.

Şirketimizin 30.09.2011 tarihi itibariyle gayrimenkullerimizin güncel ekspertiz değerleri toplamı 77.205.000 TL'dir.

<b>GAYRİMENKUL</b>	<b>EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)</b>
METROCİTY A BLOK 7.KAT	10.285.000
METROCİTY A BLOK 17.KAT	13.285.000
SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ	36.700.000
ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ	10.070.000
HAVZA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ	6.865.000
<b>TOPLAM</b>	<b>77.205.000</b>

**Pay Başına net aktif değeri :** 30.09.2011 tarihinde pay başına net aktif değeri 1,07 olmuştur.

#### **Şirketin Uyguladığı Temettü Politikası**

Şirketimiz kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemizde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurulca belirlenmektedir.  
Kar Dağıtım politikası her yıl genel kurulda ortakların bilgisine sunulmaktadır.

#### **İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir.

#### **Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU** **Genel Müdür**

Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU Ortadoğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezundur. 1997 - 1999 yılları arasında Hazine Müsteşarlığı Ekonomik Araştırmalar Genel Müdürlüğü, Para Piyasaları ve Mali Sektörler Şb.'sinde Uzman Yardımcısı olarak çalışmıştır. 1999-2000 yılında Sermaye Piyasası Kurulu Denetleme Dairesinde Uzman olarak görev yapmıştır, 2003-2005 yıllarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Aracılık Faaliyetleri Dairesinde uzman olarak çalışmış daha sonra 2005-2007 yıllarında Akfen Holding A.Ş.'de Bütçe Uygulama Müdürü, İşletme ve Denetim Müdürlüğü görevlerini yapmıştır. 2007-2009 yıllarında İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmış, 2009-2010 yıllarında Sermaye Piyasası Mevzuat Danışmanlığı yapmıştır. 07.12.2010 tarihinden itibaren Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.S.'de Genel Müdürlük Görevini sürdürmektedir.

Şirketimiz personel sayısı 4 kişidir. Şirketimiz 30.09.2011 tarihi itibariyle kıdem tazminat yükümlülüğü 13.378 TL'dir.

Dönem içerisindeki kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2011</b>
1 Ocak tarihi itibariyle karşılık	10.689
Hizmet maliyeti / (iptali)	2.191
Faiz maliyeti	498
Ödenen tazminat	-
30 Haziran tarihi itibariyle karşılık	<u>13.378</u>

## **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum**

### **1.KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI**

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetimi halka açık kurumların uymaları tavsiye edilen ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan “Kurumsal Yönetim İlkeleri”nde yer alan prensiplere, eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramları çerçevesinde uyma ve uygulama konusunda tam bir irade beyan etmiş ve bu konuda çalışmalarını hızlandırmıştır. Şirketimiz gayrimenkul portföyü işletmeciliği alanında faaliyet gösterdiğinden şirket ortaklarının temettü gelirini azaltabilecek olan ve aşırı personel istihdamı gerektiren uygulamalardan uzak durularak, pay sahiplerinin menfaatlerini gözetmeyi tercih eden bir politika izlemiştir.

### **BÖLÜM I – PAY SAHIPLERİ**

#### **2.Pay Sahipleri ile ilişkiler Birimi**

Şirketimiz Pay Sahipleri ile ilişkiler birimi sorumlusu Yasemin HAKAN'dır.

Pay Sahipleri ile ilişkiler birimi irtibat numaraları;  
Telefon: 0212 344 12 88 Faks: 0212 344 12 86

İletişim Adresi : Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:7 1.Levent/Şişli/İSTANBUL

#### **3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

Dönem içerisinde 15 pay sahibi telefonla, Genel Kurul tarihi, temettü oranı, sermaye artırım oranları ve süreleri ile ilgili bilgi talebinde bulunmuş, pay sahipleri bu konularda bilgilendirilmiştir. Pay sahiplerinin Genel Kurul tarihi, Temettü oranı, Sermaye artırım oranları ve süreleri ile ilgili hususlar hakkında bilgi alması, bilgilenebilmesi ilan yoluyla sağlanmaktadır. Web sayfamızda şirketimize ait her türlü bilgi güncel olarak takip edilebilmektedir. Duyurularımız Özel Durum Açıklaması şeklinde IMKB bülteninde, gazeteler ve ticaret sicilinde ilan edilerek duyurulmuştur. Yazılı olarak ve telefonla pay sahipleri tarafından ileri sürülen talepler şirketimizce karşılanmaktadır. Pay sahiplerinin faaliyet raporu talepleri de karşılanmaktadır. Ana sözleşmemizde özel denetçi atanmasına ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır, bununla birlikte TTK ile düzenlenen özel denetçi atanması talebine ilişkin olarak dönem içinde şirketimize bir başvuruda bulunulmamıştır.

#### **4.Genel Kurul Bilgileri**

Şirketimiz dönem içinde Olağan genel kurul toplantısı yapılmıştır. Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul Toplantılarına medyanın katılımı olmamıştır.

Olağan Genel Kurul Toplantısı 12.05.2011 tarihinde özel durum açıklaması yoluyla Kamuyu Aydınlatma Platformunda, 13.05.2011 tarih ve 11780 sayılı yerel Hürses Gazetesi, 13.05.2011 tarih ve 5325 sayılı Radikal Gazetesinde ve 13.05.2011 tarih 7815 sayılı TTSG duyurulmak sureti ile genel kurul çağrıları yapılmıştır.

A Grubu imtiyazlı pay sahibine Toplantı yeri ve saati, Toplantı Gündemi ve Vekâletname örneği iadeli taahhütlü olarak posta yoluyla gönderilmiş, ayrıca elden de teslim edilmiştir. Şirket hamiline pay sahiplerine ise yukarıda belirtilen şekilde 15 gün öncesinden bildirim yapılmıştır. Olağanüstü Genel Kurul toplantısında şirket esas sözleşmesinin tadil tasarıları onaylanmış yeni yönetim kurulu ve denetçiler seçilmiştir. Şirket yönetim kurulu üyelerine aylık 1.000 TL huzur hakkı verilmesine ve denetçiye 500 TL ücret ödenmesine kadar vermiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının mal varlığı alımı, satımı, kiralaması gibi hususlarda sınırlamalar ve oranlar Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:VI No:11 Tebliği ile açıklanmıştır. Tebliğ'de yer alan sınırlama ve düzenlemeler şirket Ana Sözleşmesinde aynen yer almaktadır. Bu nedenle belirtilen hususlar için ayrıca genel kurulda karar alınması hususunda Ana Sözleşmede hüküm yer almamaktadır. Genel Kurul toplantılarımız şirket merkezinde yapılmıştır ve Genel Kurul Tutanakları Şirket merkezi olan Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:7 1.Levent/İSTANBUL adresinde sürekli olarak pay sahiplerimizin incelemesine açık tutulmaktadır.

## 5.Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirketimizde (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından seçilirler. Karşılıklı iştirak içinde bulunan şirketler oy kullanmamıştır. Ana Sözleşmemizde birikimli oy kullanımı ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

## 6.Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirketimizin karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketimizin karı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan düzenlemeler ve Şirket Ana Sözleşmemiz çerçevesinde Genel Kurul Tarafından verilen karar ile dağıtılmaktadır.

Şirketin karı, portföyündeki varlıkların alım satımından oluşan kar, gerçekleşen faiz, temettü vb. gelirlerin toplamından, amortisman ve genel yönetim giderleri gibi giderlerin düşülmesinden sonra bulunan tutardır. Gerçekleşme deyimi, faiz, temettü vb gelirlerinin vadesinde, duyuru tarihinde ya da satış anında tahsil edilebilir hale geldiği durumu ifade eder. Dönem karının hesabında portföydeki menkul kıymetlerin tahakkuk etmiş değer artışları dikkate alınmaz.

Bu suretle meydana gelecek kardan önce, %5 kanuni yedek akçeye diğer kanuni yükümlülükler ayrıldıktan sonra kalandan pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulunca tesbit edilen oran ve miktarda birinci temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.

Geri kalan kısım üzerinde Genel Kurulun tesbit edeceği şekil ve surette tasarruf olunur.

TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu hükmüyle ayrılması zorunlu tutulan yedek akçeler ile esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen oranda birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

İkinci temettü hissesi olarak hissedarlara dağıtılması kararlaştırılan ve kara iştirak eden kimselere dağıtılan kısımdan Türk Ticaret Kanununun 466. maddesinin 2. fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince %10 kesilerek kanuni yedek akçeye eklenir.

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. olup, kar dağıtımı konusunda politikası bulunmamaktadır. Şirketimizin, (burası da güncellenecek) 31 Mayıs 2006 Tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı yeterli nisap sağlanamaması nedeni ile yapılamadığından, 30 Haziran 2006 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul 2. Toplantısında 2005 yılı karının dağıtımı konusunda karar alınmıştır.

## 7.Payların Devri

Şirket Esas Sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

### 8.Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz Bilgilendirme politikası Ana Sözleşmemizde aşağıdaki şekilde belirtilmiştir;

Şirket, kamuyu aydınlatma amacıyla gereken önlemleri alır. Bu çerçevede;

- Portföyündeki varlıkların ayrıntılı bir dökümü ve portföy değerini üçer aylık dönemler itibariyle Sermaye Piyasası Kuruluna iletir. Portföy yapısı ile değerini ortakların incelemesine sunar.
- Mali tablo ve raporlarına ilişkin olarak muhasebe standartları ve bağımsız denetlemeye yönelik SPK düzenlemelerine uyulur ve bu düzenlemeler çerçevesinde portföydeki gayrimenkul ve sermaye piyasası araçlarının türleri itibariyle maliyet ve rayiç bedelleriyle gösterildiği portföy değeri tablosu ve bağımsız denetim raporu ile birlikte SPK'nın ilgili tebliğleri çerçevesinde kamuya açıklanır ve Kurul'a gönderilir.
- Yönetim Kurulunca hazırlanan kar dağıtım önerisini ve kar dağıtım tarihi öngörüsünü ilgili mevzuatta belirtilen süreler içinde Sermaye Piyasası Kuruluna ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na bildirir.
- Sermaye Piyasası kurulunca Şirket'in denetimi, gözetimi ve izlenmesine yönelik olarak istenen her türlü bilgi ve belgeyi, söz konusu bilgi ve/veya belgelerin istenmesini takip eden 6 işgünü içerisinde kurul'a gönderir.

### 9.Özel Durum Açıklamaları



2011 yılı içerisinde 36 adet özel durum açıklaması yapılmış, SPK ve IMKB tarafından herhangi bir ek açıklama istenmemiştir.

#### 10. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimize ait bir internet sitesi bulunmakta olup adresi www.avrasyagyo.com.tr'dir. İnternet sitemizde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm madde 1.11.5'te sayılan bilgilere yer verilmektedir.

#### 11. Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi/Sahiplerinin Açıklaması

Şirketin gerçek kişi nihai hakim pay sahiplerinin sahip oldukları oy oranları bir tablo halinde aşağıda verilmektedir: (Tablo güncellenecek)

30.09.2011

Adı - Soyadı/Unvanı	Grubu	Pay Oranı ( % )	Tutar ( TL )
Galip ÖZTÜRK	( A )	0,008%	6.000,00

(A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üye ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir.

#### 12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Adı Soyadı	Görevi
Murat ARAZ	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa BAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi
Güray GÜNAY	Yönetim Kurulu Üyesi
Nuh UÇAR	Yönetim Kurulu Üyesi
Tarık CENGİZ	Denetçi
Uğur ÖZTÜRK	Denetçi
Mehmet Levent HACİİSLAMOĞLU	Genel Müdür
Yasemin HAKAN	Muhasebe Sorumlusu
Mustafa KÖSE	Kıdemli Denetçi (Asil) (Bağımsız Denetim)
Talip ÇATIK	Kıdemli Denetçi (Asil) (Bağımsız Denetim)
Mücahit ÇEVİK	Denetçi (Asil) (Bağımsız Denetim)
Harun MUTLU	Denetçi Yardımcısı (Asil) (Bağımsız Denetim)
Süleyman H.DÖNMEZ	Sorumlu Ortak Baş Denetçi (Yedek) (Bağımsız Denetim)
Özcan KARABULUT	Kıdemli Denetçi (Yedek) (Bağımsız Denetim)
Taner ÇETİN	Denetçi (Yedek) (Bağımsız Denetim)
Mahmut KAHYA	Denetçi Yardımcısı (Yedek) (Bağımsız Denetim)

### BÖLÜM III – MENFAAT SAHİPLERİ

#### 13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket ile ilgili menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi mevzuat hükümleri gereğince özel durum açıklamaları ile anında sağlanmakta olup, kamuya açıklanan konularla ilgili arayan kişilere yetkili kişilerden ve şirket internet sitesinden gerekli bilgilendirmeler yapılmaktadır.

#### 14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılması hakkında herhangi bir model oluşturulmamıştır.

## 15.İnsan Kaynakları politikası

Şirketimizde herhangi bir insan kaynakları yönetimi oluşturulmamıştır ancak personel işlerinin takibi amaçlı 1 kişi tarafından bu görev yürütülmektedir. Buradaki amaç şirketin giderlerini azaltarak karlılığını artırmak olarak belirlenmiştir. Şirketimiz insan kaynakları yetkilisi olarak Yasemin HAKAN atanmıştır. Çalışanlarımızdan ayrımcılık konusundan gelen bir şikayet yoktur.

## 16.Müşteri ve Tedarikçi İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimiz Gayrimenkul Portföyü yönetimi alanında faaliyet gösterdiğinden herhangi bir mal tedariki veya mal pazarlanması söz konusu değildir.

## 17.Sosyal Sorumluluk

Kamuya yönelik herhangi bir faaliyetimiz bulunmamaktadır. Şirketimiz aleyhine çevreye verdiği zararlardan dolayı açılmış bir dava bulunmamaktadır.

## BÖLÜM IV – YÖNETİM KURULU

### 18. Yönetim Kurulu Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Şirketimiz yönetim kurulu aşağıdaki gibidir. Şirket işleri ve yönetimi, genel kurul tarafından yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Adı Soyadı	Ünvanı	İcracı Olup Olmadığı
Murat ARAZ	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Değil
Mustafa BAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil
Güray GÜNAY	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil
Nuh UÇAR	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil

Şirketimiz yapısı gereği yönetim kurulunda bağımsız üye bulunması zorunlu olup yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması belli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamıştır. Diğer taraftan Şirketimiz bağımsız yönetim kurulu üyesi Mehmet UĞURLU 27.06.2011 tarihinde görevinden ayrılmıştır. Yerine 17.10.2011 tarih ve 159 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında Nuh UÇAR bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak atanmıştır..

### 19.Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirketimiz Ana Sözleşmesinin 16.maddesi “Yönetim Kurulu Üyelerinin çoğunluğunun TC vatandaşı olmaları ve Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Mevzuatında öngörülen şartları taşıması gerekir.” Şeklindedir. Yönetim Kurulu üyeleri ilke SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin IV.Bölümünde yer alan niteliklerle örtüşmekte olup, ayrıca Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinde aranan şartları taşımaktadır. Şirket yönetimi konusunda uzman ve deneyimli, mali tablo ve raporlama yeteneği bulunan yüksek öğrenim görmüş kişilerden oluşmaktadır.

### 20. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Şirketimizin internet sitesinde de belirtildiği üzere, Şirketimizin misyonu/vizyonu; Mevzuatla belirlenmiş ilke ve kararlar çerçevesinde gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmektir.. Bu amaçla yola çıkarak Şirketimizin yatırım riskini en aza indirerek karlılığı en yüksek düzeyde tutacak portföy çeşitlendirmesini hedefleyerek, portföy değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırma ve çalışmalar yaparak, sermayesini uzun vadede değerlendirmeyi amaçlamaktadır.

Yönetim Kurulu, yöneticiler tarafından hazırlanan stratejik hedefleri şirket menfaatleri doğrultusunda belirleyerek, karara bağlayıp sonuçlandırmaktadır.

## **21. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

Şirketimiz, Yönetim Kurulu tarafından günlük ve dönemsel raporlar ile şirketimizde bir iç kontrol mekanizması oluşturularak düzenli kontrol yapılması sağlanmaktadır. Ayrıca ana sözleşmemizin 10 ila 12. maddelerinde belirtilen Portföy oluşturulması ve riskin dağıtılmasına ilişkin esaslar takip edilmektedir.

## **22.Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları**

Şirketimiz Ana sözleşmesinin 19-20. maddelerinde Yönetim Kurulu üyeleri ve yöneticilerin yetki ve sorumlulukları açık bir şekilde belirtilmiştir.

## **23.Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Şirketimiz Yönetim Kurulunun faaliyet esasları ana sözleşmesinin aşağıda belirtilen 14.-15-16.maddelerinde açıklanmıştır;

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır.

Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvaffakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu salt çoğunlukla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Yönetim Kurulumuz 2010 dönemi içerisinde 28 kez toplanarak çeşitli konuları karara bağlamıştır Toplantılara ortalama %99 oranında katılım olmuş ve katılanların oybirliğiyle kararlar alınmıştır. Toplantı esnasında yönetim kurulu üyeleri tarafından herhangi bir red oyu kullanılmamıştır.

## **24. Şirketler Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı**

Şirketimiz ana sözleşmesinin 22. maddesi uyarınca;

Yönetim kurulu üyeleri ile, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimseler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

## **25. Etik Kurallar**

Şirketimiz personel işleri yönetmeliği ile çalışanlar için etik kurallar oluşturulmuş ancak kamuoyuna açıklanmamıştır.

## **26. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

Şirketimiz yönetim kurulu tarafından Denetimden Sorumlu Komite oluşturulmuş olup iki yönetim kurulu üyesinden oluşmaktadır, komite üyesi yönetim kurulu üyeleri icracı değildir. Şirket yönetim kurulu Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum konusunu takip ettiğinden ayrıca komite oluşturulmamıştır. Ayrıca ilgili mevzuat uyarınca bir adet yönetim kurulu üyesi de bağımsızdır.

## **27. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar**

Şirketimiz yönetim kurulu üyelerine aylık 1.000.-(Bin Türk Lirası) huzur hakkı ödenmektedir. Şirket herhangi bir yönetim kurulu üyesine borç vermemiş kredi kullandırmamış ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.